

**TESIS**

**GANTI RUGI TANAH WAKAF BERSTATUS HAK PAKAI  
YANG TERKENA PENGADAAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Diajukan Oleh :**

**EGHIE WAHYUDI**

**NIM. 2420216310024**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
JUNI 2026**

**TESIS**

**GANTI RUGI TANAH WAKAF BERSTATUS HAK PAKAI  
YANG TERKENA PENGADAAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**



**Diajukan Oleh :**

**EGHIE WAHYUDI**

**NIM. 2420216310024**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
BANJARMASIN  
JUNI 2026**

**GANTI RUGI TANAH WAKAF BERSTATUS HAK PAKAI  
YANG TERKENA PENGADAAN TANAH  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister  
Dalam Program Magister Kenotariatan  
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

**Diajukan Oleh :**

**EGHIE WAHYUDI**

**NIM. 2420216310024**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**BANJARMASIN**

**JUNI 2026**

Tesis ini  
Telah diperbaiki dan disetujui  
pada Tanggal 08 Juni 2026

PEMBIMBING




Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.  
NIP. 19690716 199403 2 002

Diketahui Oleh Koordinator Program  
Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.  
NIP. 19730420 200312 2002

Diketahui Oleh Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1001

Tesis ini telah dipertahankan di depan  
Sidang Panitia Penguji  
Pada tanggal Tanggal **02 Juni 2026**

Susunan panitia penguji Tesis

Ketua : Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.  
Sekretaris : Dr. Suprpto, S.H., M.H  
Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eghie Wahyudi, S.H.

NIM : 2420216310024

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung  
Mangkurat

Tesis : Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Yang Terkena  
Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiarisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 04 Mei 2026

Yang membuat pernyataan,



Eghie Wahyudi, S.H.  
NIM. 2420216310024



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
FAKULTAS HUKUM**

**SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI**

diberikan kepada :

**EGHIE WAHYUDI  
NIM. 2420216310024**

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**Judul Tesis :**

**GANTI RUGI TANAH WAKAF BERSTATUS HAK PAKAI YANG  
TERKENA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 12%  
sesuai dengan kriteria toleransi  $\leq$  20% dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 03 Juni 2026



*Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa  
Fakultas Hukum ULM*

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.  
NIP. 19830903 200912 1 002

Achmad Faishal, S.H., M.H.  
NIP. 19750615 200312 1 001

## RINGKASAN

### **Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Oleh:

**Eghie Wahyudi<sup>1</sup>, Yulia Qamariyanti<sup>2</sup>**

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 142 Halaman**

Tanah tidak hanya digunakan untuk kepentingan pribadi, tetapi juga dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum melalui pembangunan nasional maupun melalui perwakafan. Dalam praktiknya, pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum sering menimbulkan persoalan hukum, terutama apabila objek tanah yang terkena pengadaan tanah merupakan tanah wakaf yang berstatus Hak Pakai. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya terkait keabsahan wakaf, pengelolaan oleh nadzir, serta akibat hukum ketika jangka waktu Hak Pakai tersebut berakhir. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, Hak Pakai merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik pihak lain dalam jangka waktu tertentu. Sementara itu, wakaf menurut hukum Islam dan peraturan perundang-undangan di Indonesia merupakan perbuatan hukum yang memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda milik untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu guna kepentingan ibadah dan/atau kesejahteraan umum. Di sinilah muncul dualitas karakter hukum yang menjadi fokus penelitian ini, yaitu antara sifat kekekalan wakaf dan sifat temporal Hak Pakai. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum positif Indonesia, wakaf tidak hanya terbatas pada tanah dengan status Hak Milik, tetapi juga dapat dilakukan terhadap tanah dengan status Hak Pakai, sepanjang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya. Namun demikian, pelaksanaan wakaf atas tanah Hak Pakai harus memperhatikan batasan jangka waktu yang melekat pada hak tersebut. Artinya, wakaf atas tanah Hak Pakai pada dasarnya bersifat tidak permanen, sehingga memerlukan pengaturan yang lebih jelas untuk menjamin keberlangsungan manfaatnya. Dalam perspektif hukum Islam, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai keabsahan wakaf berjangka. Sebagian ulama berpendapat bahwa wakaf harus bersifat kekal (*ta'bid*), sehingga tidak diperbolehkan adanya pembatasan waktu. Pendapat ini umumnya dianut oleh mazhab Syafi'i dan Hanbali. Di sisi lain, terdapat pula ulama yang memperbolehkan wakaf berjangka (*ta'qit*), seperti dalam mazhab Maliki, dengan

---

<sup>1</sup> 2420216310024

<sup>2</sup> Pembimbing

pertimbangan kemanfaatan yang dapat diberikan selama jangka waktu tertentu. Perbedaan pandangan ini menunjukkan bahwa konsep wakaf dalam Islam memiliki fleksibilitas tertentu yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Akibat hukum yang timbul dari wakaf tanah berstatus Hak Pakai berjangka adalah berakhirnya hak atas tanah tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Ketika Hak Pakai tersebut berakhir, maka secara hukum objek wakaf juga tidak lagi dapat dimanfaatkan oleh nadzir, kecuali dilakukan perpanjangan hak atau penggantian dengan objek lain yang memiliki nilai setara. Hal ini menimbulkan potensi sengketa serta ketidakpastian hukum, terutama apabila tidak ada pengaturan yang jelas mengenai mekanisme pengelolaan dan perlindungan terhadap harta wakaf tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya harmonisasi antara hukum agraria dan hukum wakaf, baik dalam aspek normatif maupun implementatif. Diperlukan adanya pengaturan yang lebih komprehensif terkait wakaf atas tanah Hak Pakai, termasuk mekanisme perpanjangan hak, penggantian objek wakaf (istibdal), serta perlindungan terhadap kepentingan umat sebagai penerima manfaat wakaf. Selain itu, peran nadzir juga perlu diperkuat agar mampu mengelola wakaf secara profesional dan berkelanjutan. Kesimpulannya, wakaf atas tanah berstatus Hak Pakai merupakan fenomena hukum yang sah menurut hukum positif Indonesia, namun memiliki keterbatasan dari segi jangka waktu. Dalam hukum Islam, wakaf berjangka dapat dibenarkan menurut sebagian pendapat ulama. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan yang adaptif dan integratif untuk menjembatani perbedaan konsep tersebut, sehingga tujuan wakaf sebagai instrumen kesejahteraan sosial dan ibadah dapat tetap tercapai secara optimal dengan tetap menjamin kepastian hukum.

# **Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

**Oleh:**

**Eghie Wahyudi<sup>1</sup>, Yulia Qamariyanti<sup>2</sup>**

**Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 142 Halaman**

## **ABSTRAK**

**Kata Kunci:** Wakaf, Hak Pakai, Wakaf Berjangka, Hukum Agraria, Kepastian Hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dapat tidaknya tanah yang berstatus Hak Pakai dijadikan objek wakaf serta untuk mengkaji bentuk ganti rugi terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai yang terkena pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Permasalahan ini penting dikaji karena adanya perbedaan karakter antara Hak Pakai yang bersifat terbatas dengan wakaf yang pada prinsipnya bersifat kekal dan diperuntukkan bagi kepentingan ibadah maupun kesejahteraan umum.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian teoritis dan sifat penelitian preskriptif.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan agraria, wakaf, dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, tesis, dan literatur hukum lainnya. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara deduktif untuk memperoleh jawaban atas isu hukum yang diteliti. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tanah berstatus Hak Pakai pada prinsipnya dapat dijadikan objek wakaf sepanjang memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya, serta memiliki nilai manfaat bagi kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum. Adapun bentuk ganti rugi terhadap tanah wakaf berstatus Hak Pakai dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus tetap menjamin keberlangsungan fungsi wakaf melalui mekanisme penggantian yang adil, layak, dan sesuai prinsip syariah, baik berupa uang maupun tanah pengganti yang nilai dan manfaatnya sekurang-kurangnya sama dengan harta wakaf semula.

---

<sup>1</sup> 2420216310024

<sup>2</sup> Pembimbing

# COMPENSATION FOR WAQF LAND WITH RIGHT OF USE STATUS AFFECTED BY LAND ACQUISITION FOR PUBLIC INTEREST

By:

Eghie Wahyudi<sup>1</sup>, Yulia Qamariyanti<sup>2</sup>  
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, 144 Pages

## ABSTRACT

**Keywords:** *Waqf, Right of Use, Temporary Waqf, Agrarian Law, Legal Certainty*

This study is aimed at determining whether land with Right of Use (Hak Pakai) status can be used as an object of waqf and to examine the form of compensation for waqf land with Right of Use status affected by land acquisition for public interest. This issue is important to examine due to the different characteristics between Right of Use, which is limited in nature, and waqf, which in principle is perpetual and intended for religious purposes as well as public welfare. The research method applied is normative legal research and the type of the research is theoretical and the characteristic of the research is prescriptive one. This study uses a statute approach and a conceptual approach. The legal resources utilized consist of primary legal materials in the form of legislation related to agrarian law, waqf, and land acquisition for public interest, as well as secondary legal resources in the form of books, journals, theses, and other legal literature. The technique to collect the legal resources was carried out through library research, which were then analyzed deductively in order to obtain answers to the legal issues examined.

The results of this study indicate that land with Right of Use status may, in principle, be used as an object of waqf, provided that it complies with the provisions of Act Number 41 of 2004 concerning Waqf and its implementing regulations, and possesses beneficial value for religious purposes and public welfare. Furthermore, the form of compensation for waqf land with Right of Use status in land acquisition for public purposes must continue to guarantee the sustainability of the waqf function through a fair, proper, and sharia-compliant compensation mechanism, whether in the form of money or replacement land whose value and benefits are at least equivalent to the original waqf property.

Certified by



**Drs. WERHAN ASMIN, S.H., M.H., M.Div**

<sup>1</sup> Student Number: 2420216310024

<sup>2</sup> Supervisor

## **MOTO**

*Life can be heavy, especially if you try to carry it all at once. Part of growing up and moving into new chapters of your life is about catch and release. What I mean by that is, knowing what things to keep, and what things to release. You can't carry all things. Decide what is yours to hold and let the rest go. (Taylor Swift)*

## **PERSEMBAHAN**

**Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah Tesis yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:**

### **Kedua Orang Tua saya yang terkasih,**

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua ayah dan bundaku, Misrani dan Jamitun, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua kami. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Dihaturkan sembah sujud buat ayah dan ibu berdua.....

### **Kedua Kakaku tercinta dan tersayang**

Diucapkan terimakasih kepada kedua Kakakku Nulia Anggraini, S.Si., dan Ratih Ranitia Sari, S.P., atas dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini. Doa mu amat dibutuhkan, semoga kelak menjadi anak yang beriman dan bertakwa padaNya, salam sayang dan peluk cium selalu untukmu.....

### **Dosen Pembimbing Tesis**

Terimakasih kepada Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum., atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka. Engkau merupakan panutan kami semua.....

## UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis bisa menyelesaikan penelitian untuk tesis dengan judul: “GANTI RUGI TANAH WAKAF BERSTATUS HAK PAKAI YANG TERKENA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada prodi kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati dan keterbukaan penulis mengharapkan berbagai masukan dalam bentuk saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini.

Pada kesempatan ini, dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan ucapan terimakasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Ibu Dr.Hj.Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum selaku Pembimbing Utama, Terimakasih atas kesabaran dan keikhlasan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan saran selama penelitian hingga akhir penulisan;
4. Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H. selaku ketua penguji yang telah memberikan masukan dan arahan yang begitu bermanfaat untuk menyempurnakan tesis ini;
5. Bapak Dr. Suprpto, S.H., M.H. selaku sekretaris penguji yang juga telah memberikan masukan dan arahan yang begitu bermanfaat untuk menyempurnakan tesis ini;
6. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Segenap Staff Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
8. Atasan Penulis Bapak Andi Redho Faris, S.H., M.Kn., terimakasih atas support, mentor saran dan masukan untuk penyelesaian Tesis Penulis;
9. Sahabat Penulis Fajarullah, Suriamega Liastuti, Natalia Shelly Novita Nugrahani, Nurlatifah Sari Soraya, Khalifah Ma'firah, Muhammad Rahman, Hafizh Athallahriq, Titin Sumarni, Siti Noor Hafifah, Siti Halimatussa'diyah Nurissaid, Jihan, Rizky Yuliana, S.Pd., Akhmad Baihaqi, S.H., M.H.;
10. Sahabat-sahabat di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2024 yang selalu memberikan

dukungan dan bantuan dalam segala bentuk, serta yang selalu bersedia dan mumpuni dalam hal berbagi ilmu dan pengalaman yang berharga.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan tesis ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, 04 Mei 2026

Eghie Wahyudi, S.H.  
NIM.2420216310024

## DAFTAR ISI

## HALAMAN

HALAMAN DEPAN (COVER).....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS.....	v
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS .....	vi
RINGKASAN .....	viii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
HALAMAN MOTO/PERSEMBAHAN.....	xii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Keaslian Penelitian .....	14
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....	17
E. Tinjauan Pustaka.....	18
F. Metode Penelitian .....	48
G. Sistematika Penulisan .....	54
BAB II TANAH BERSTATUS HAK PAKAI DIWAKAFKAN .....	56
A. Status Tanah Hak Yang Dapat Diwakafkan Menurut Hukum Positif.....	56
B. Status Tanah Hak Yang Dapat Diwakafkan Menurut Hukum Islam .....	74
C. Akibat Hukum Jika Tanah Hak Yang Diwakafkan Berstatus Hak Pakai Dan Berjangka Waktu.....	87
BAB III BENTUK GANTI RUGI TANAH WAKAF YANG BERSTATUS HAK PAKAI UNTUK KEPENTINGAN UMUM .....	97

A. Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Yang Dilepaskan Untuk Pengadaan Tanah Kepentingan Umum .....	97
B. Ganti Rugi Tanah Wakaf Berstatus Hak Pakai Untuk Pengadaan Tanah Kepentingan Umum.....	114
BAB IV PENUTUP .....	140
A. Kesimpulan.....	140
B. Saran .....	141
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	